AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapu Sicilinde Tescil, Şerh ve Beyan Arasındaki Fark Nedir?

MAKALE ÖZETİ

Tapu sicilinde tescil, şerh ve beyanın farklı hukuki işlevleri ve üçüncü kişilere etkileri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tapu sicilindeki **tescil, şerh ve beyan aynı hukuki sonucu doğurmaz.** Tescil esas olarak taşınmaz üzerindeki ayni hakların doğumu, devri veya değişikliğiyle ilgilidir. Şerh, kanunun izin verdiği kişisel hakların veya tasarruf yetkisi sınırlamalarının üçüncü kişilere karşı etkisini güçlendirir. Beyan ise taşınmazla ilgili belirli hukuki veya fiili durumların sicilde görünür hale getirilmesini sağlar.

Bu nedenle tapuda bir kaydın bulunması tek başına “ayni hak var” anlamına gelmez. Kaydın **hangi hanede ve hangi hukuki işlevle** yer aldığı belirleyicidir.

Taşınmaz satın alırken yalnız malik sütununa değil, şerhler ve beyanlar hanesine de bakılmasının nedeni budur.

Tescil nedir?

Tescil, taşınmaz üzerindeki ayni hakkın tapu siciline kaydedilmesidir.

Mülkiyet, irtifak ve rehin gibi ayni hakların doğumu veya devri bakımından tescil temel öneme sahiptir.

Türk Medeni Kanunu m. 705 uyarınca taşınmaz mülkiyeti kural olarak tescille kazanılır. Miras, mahkeme kararı ve kanunda belirtilen bazı istisnai durumlarda ise mülkiyet tescilden önce kazanılabilir.

Tescil yalnız bilgi verme işlemi değildir; birçok ayni hakkın kazanılmasında kurucu etki taşır.

Tapuya tescil edilen başlıca haklar nelerdir?

Tapu sicilinde özellikle şu ayni haklar tescil edilir:

- mülkiyet hakkı,
- irtifak hakları,
- taşınmaz yükü,
- ipotek ve diğer taşınmaz rehinleri.

Her hakkın tescil biçimi ve sicilde yer aldığı bölüm farklı olabilir.

Bu nedenle “tapuda kayıt var” denildiğinde önce kaydın ne tür bir hak olduğuna bakılmalıdır.

Tescil için geçerli bir hukuki sebep gerekir mi?

Evet.

Tapu sicilinde tescilin arkasında geçerli bir hukuki neden bulunmalıdır.

Satış, bağış, miras, mahkeme kararı veya başka bir hukuki sebep, somut işlemin niteliğine göre tescile dayanak oluşturabilir.

Geçerli hukuki sebebe dayanmayan veya bağlayıcı olmayan hukuki işleme dayalı kayıt, Türk Medeni Kanunu m. 1024 kapsamında yolsuz tescil sorununa yol açabilir.

Şerh nedir?

Şerh, tapu sicilinde kanunun izin verdiği bazı kişisel hakların veya hukuki sınırlamaların üçüncü kişilere karşı etkisini sağlayan kayıttır.

Her sözleşme veya her kişisel hak tapuya şerh edilemez. Şerh imkanı kanunda öngörülmüş olmalıdır.

Şerh özellikle taşınmazın daha sonra başka bir kişiye devredilmesi halinde hak sahibinin korunması bakımından önemlidir.

Hangi kişisel haklar tapuya şerh edilebilir?

Türk Medeni Kanunu m. 1009 ve ilgili özel düzenlemelerde öngörülen şartlarla taşınmaz satış vaadinden doğan hak, kira, alım, önalım ve geri alım hakları gibi belirli kişisel haklar şerh edilebilir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan haklar bakımından da kanuni şerh koşulları ayrıca değerlendirilir.

Ancak her kişisel hak için şerh süresi ve şartı aynı değildir.

Bu nedenle somut sözleşmenin şerhe elverişli olup olmadığı ayrı değerlendirilmelidir.

Şerh kişisel hakkı ayni hakka dönüştürür mü?

Hayır.

Şerh edilen kişisel hak, sırf tapuya yazıldığı için mülkiyet veya irtifak hakkı haline gelmez.

Şerhin temel işlevi, kişisel hakkın sonradan taşınmaz üzerinde hak kazanan kişilere karşı ileri sürülebilirliğini güçlendirmektir.

Bu nedenle satış vaadi şerhi, lehine şerh verilen kişiyi tapu maliki yapmaz. Ancak taşınmazın üçüncü kişiye devri halinde sözleşmeden doğan hakkın korunmasında önemli sonuç doğurabilir.

Tasarruf yetkisi kısıtlaması şerhi nedir?

Tapu siciline yalnız kişisel haklar değil, malikinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini sınırlandıran bazı durumlar da şerh edilebilir.

İhtiyati tedbir, haciz ve aile konutu şerhi gibi kayıtlar, ilgili kanuni düzenlemelere göre tapu sicilinde gösterilebilir. Kayıtların niteliği ve malikin tasarruf yetkisine etkisi birbirinin aynısı değildir.

Bu kayıtlar taşınmazı inceleyen üçüncü kişiye, malikin tasarruf yetkisinin sınırsız olmadığını gösterir.

Geçici tescil şerhi nedir?

Geçici tescil şerhi, ayni hak iddiasının veya tasarruf yetkisine ilişkin eksikliğin geçici olarak korunmasına hizmet eden özel bir şerhtir.

Türk Medeni Kanunu m. 1011, iddia edilen ayni hakkın güvence altına alınması veya tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki eksikliğin daha sonra tamamlanması ihtimallerinde geçici tescil şerhini düzenler.

Mahkeme kararı veya ilgililerin anlaşmasıyla gündeme gelebilen bu kurum, özellikle tapu uyuşmazlığı devam ederken hakkın sonradan etkisiz kalmasını önlemek açısından önemlidir.

Beyan nedir?

Beyan, taşınmazla ilgili belirli hukuki veya fiili durumların tapu sicilinde açıklanmasına yarayan kayıttır.

Beyanlar hanesinin temel işlevi bilgi vermektir. Beyan kaydı her durumda yeni bir ayni hak yaratmaz.

Eklentilere, kamu hukuku kısıtlamalarına ve kültür varlıklarına ilişkin belirli kayıtlar, kanuni dayanakları çerçevesinde beyanlar hanesinde gösterilebilir. Her beyan kaydının etkisi kendi düzenlemesine göre belirlenir.

Beyan ile şerh arasındaki fark nedir?

Tapu sicilindeki bir kaydın şerh veya beyan olarak adlandırılması, ona kendiliğinden mülkiyet devri ya da başka bir ayni hak kurma etkisi vermez. Sicildeki yanlışlığın düzeltilmesine ilişkin akademik incelemeler, tescil ile şerhin ayrı hukuki işlevlere sahip olduğunu ve yanlış bir şerhin düzeltilmesinde izlenecek yolun şerhin türüne göre değişebileceğini göstermektedir.

Şerh, kanunun öngördüğü hak veya sınırlamaya belirli üçüncü kişi etkileri kazandırır. Beyan ise çoğunlukla taşınmazın hukuki veya fiili durumunu açıklayıcı niteliktedir.

Bu nedenle beyanlar hanesindeki her kayıt, şerhler hanesindeki kayıt gibi bir kişisel hakkı üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale getirmez.

Bir kaydın hukuki sonucu, yalnız “tapuda yazıyor” olmasına değil, hangi kanuni düzenlemeye dayanarak hangi haneye işlendiğine bağlıdır.

Eklenti neden beyanlar hanesine yazılır?

Taşınmazın işletilmesi, korunması veya yararlanılması için sürekli özgülenmiş bazı taşınırlar eklenti niteliği taşıyabilir.

Türk Medeni Kanunu m. 1012 uyarınca malikin istemi üzerine eklentiler tapu sicilinin beyanlar hanesine yazılabilir.

Bu kayıt, taşınmazı satın alacak veya üzerinde rehin hakkı kuracak kişilere taşınmazla ekonomik bağlantısı bulunan eşyalar hakkında bilgi sağlar.

Ancak bir eşyanın gerçekte eklenti şartlarını taşıyıp taşımadığı gerektiğinde ayrıca incelenir.

Tapuda haciz şerh mi, beyan mı?

Haciz, tapu sicilinde malikin tasarruf yetkisini sınırlayan kayıtlar arasında değerlendirilir.

Bu tür kayıtların amacı üçüncü kişilere taşınmaz üzerinde icra hukukundan doğan kısıtlama bulunduğunu göstermektir.

Taşınmaz satın alınmadan önce haczin miktarı, dosya numarası, alacaklısı ve kaldırılıp kaldırılmadığı ayrıca kontrol edilmelidir.

Aile konutu şerhi ne anlama gelir?

Aile konutu şerhi, taşınmazın aile konutu niteliğiyle bağlantılı korumayı tapu sicilinde görünür hale getirir.

Bu kayıt özellikle malik eşin taşınmaz üzerinde yapacağı tasarruflarda diğer eşin TMK m. 194'ten doğan koruması bakımından önemlidir.

Ancak aile konutu niteliğinin yalnız şerhle doğduğu sonucuna varılmamalıdır. Şerh, mevcut hukuki durumun üçüncü kişiler bakımından görünürlüğünü güçlendirir.

Tapuda kira şerhi ne işe yarar?

Kira sözleşmesi kural olarak kişisel hak ilişkisi doğurur. Bununla birlikte Türk Borçlar Kanunu m. 310 uyarınca kiralanan sonradan el değiştirirse yeni malik, kural olarak kira sözleşmesinin tarafı olur. Bu sonuç için tapuda kira şerhi bulunması şart değildir.

Kanuni şartları taşıyan kira hakkının tapuya şerhi, özellikle sözleşmesel kullanım hakkının üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi bakımından ayrıca önem taşıyabilir.

Şerhin süresi, sözleşmenin içeriği ve yeni malike karşı etkisi somut olayın mevzuatına göre değerlendirilmelidir.

Tescil, şerh ve beyanın temel farkı nedir?

Kısa karşılaştırma şöyledir:

Kayıt türü	Temel işlev
Tescil	Ayni hakkın doğumu, devri veya değişikliğinin sicile işlenmesi
Şerh	Kanunun izin verdiği kişisel hak veya tasarruf kısıtlamasına üçüncü kişi etkisi kazandırılması
Beyan	Taşınmazla ilgili belirli hukuki veya fiili durumun açıklanması

Her birinin hukuki sonucu farklıdır. Tapu kaydı incelenirken kaydın bulunduğu bölüm mutlaka dikkate alınmalıdır.

Taşınmaz almadan önce tapunun hangi bölümleri incelenmelidir?

Yalnız malikin adı ve hisse oranı yeterli değildir.

Satın alma öncesinde en az şu kayıtlar kontrol edilmelidir:

- malik ve pay bilgileri,
- irtifak hakları,
- ipotek ve diğer rehinler,
- şerhler,
- beyanlar,
- haciz ve tedbir kayıtları,
- taşınmazın niteliği ve yüzölçümü,

- varsa eklenti ve özel kanun kayıtları.

Güncel tapu kaydının resmi kaynaktan alınması, eski tarihli tapu fotokopisine güvenilmemesi önemlidir.

Tapuda bir kayıt varsa kesin olarak doğru kabul edilir mi?

Tapu sicilinde aleniyet ve güven ilkeleri geçerlidir. Ancak herkes bütün sicil kayıtlarını koşulsuz inceleyemez; Türk Medeni Kanunu m. 1020 kapsamında ilgisini inanılır kılan kişi ilgili sayfa ve belgeleri inceleyebilir. Ayrıca sicildeki her kayıt maddi gerçeğe uygun olmak zorunda değildir.

Yolsuz tescil, terkin hatası veya hukuki sebepte geçersizlik gibi durumlarda sicil ile gerçek hak durumu arasında fark çıkabilir.

Bu durumda kaydın düzeltilmesi, tapu iptal ve tescil davası veya devletin sorumluluğu gibi farklı hukuki yollar gündeme gelebilir.

Bu nedenle şüpheli bir kayıt görüldüğünde yalnız tapu ekranına değil, kaydın dayanak belgelerine de bakılmalıdır.

Sonuç

Tescil, şerh ve beyan tapu sicilinin üç farklı hukuki aracıdır. Tescil ayni haklarla, şerh belirli kişisel hak ve tasarruf sınırlamalarıyla, beyan ise taşınmazla ilgili açıklanması gereken durumlarla ilgilidir.

Bir kaydın tapuda görünmesi, o kaydın mülkiyet hakkı doğurduğu anlamına gelmez. Hukuki sonuç için kaydın türü, dayandığı kanun ve sicilde bulunduğu bölüm birlikte değerlendirilmelidir.

Bu nedenle taşınmaz satın alma, ipotek kurma veya tapu uyuşmazlığı öncesinde güncel tapu kaydı bütün bölümleriyle incelenmelidir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 2 adlı eserin Erhan Günay tarafından kaleme alınan “Tapu Sicili” bölümü
2. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 74. cilt, 3. sayısında (s. 1259-1293) yayımlanan “Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasının Yolsuz Şerhler Bakımından Uygulanma Alanı” başlıklı makale
3. Kırıkkale Hukuk Mecmuası'nın 2025 tarihli 5. cilt, 1. sayısında yayımlanan “Tapu Sicil Kaydındaki Yanlışlıkların Düzeltilmesi” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.